



#0001009023

## Renoviertes, jahrhunderte altes Markthaus in Waldhausen - Garten inklusive!

4391 Waldhausen im Strudengau



Kaufpreis: 375.900,00 €  
Wohnfläche: 215,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Reinhard Lembacher  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
reinhard.lembacher@riv.at  
+43 664 60 517 517 90





## BESCHREIBUNG

Wenn Sie traditionelles und geschichtsträchtiges Bauen, in Kombination mit Moderne und großzügigen Platzverhältnissen suchen, könnte dieses Markthaus in Waldhausen, Ihr Interesse entfachen! Bereits grundlegend revoniert, erwarten Sie unglaubliche 170 m<sup>2</sup> potentieller Wohnfläche, dank Einlegerwohnung im EG auch zur Co-Vermietung bei Eigennutzung im Sinne von Wohnen oder Geschäftsfläche geeignet!

Das so genannte "Schusterhaus", wurde rund um 1600 gebaut, und kann sicherlich viele "Geschichten" erzählen. Die Inhaber haben dieses in den letzten Jahren enorm umfangreich renoviert, was fernab der Optik, Böden, Türen auch die beiden Bäder, das Dach und den tollen Garten miteinschloß! Leider ist die Renovierung in geringem Maß noch unvollendet, was vor allem handwerklich Begabte, keinesfalls abschrecken sollte!

Geheizt wird bereits mit Fernwärme, und die Heizung selbst wurde 2020 erneuert und von dreifach verglasten Fenstern, ideal ergänzt. Reizvoll ist sicherlich auch die zentrale Lage im Ort, was Besorgungen erleichtert, fernab von den sicherlich sehr reizvollen Badeseen, und vielen vorhandenen Freizeit- und Sportmöglichkeiten im Sinne von Beachvolleyball, Tennis und Fußball! Infos zur Lage finden Sie weiter unten noch separat angeführt!

Falls Sie dank der Bilder und der Lage des Hauses bereits Interesse an einer Besichtigung haben, ersucht Sie Reinhard Lembacher um schriftliche Kontaktaufnahme via Anfrageformular in der von Ihnen verwendeten Internetplattform! Das Haus kann ab Mitte August erstmals besichtigt werden - wir bitten Sie bis dahin um Geduld!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Ferienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1600
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	2 x Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	215,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	250,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	812,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	80,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	597,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	14.06.2024
Gültig bis	13.06.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	259,00
HWB Klasse	 <b>G</b>
fGEE Wert	2,50
fGEE Klasse	 <b>D</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3

### MERKMALE

Fußboden	Parkett, Fliese, Stein	Sanitäreinrichtungen	Badezimmerfenster
----------	------------------------	----------------------	-------------------

**Maklerservice & Bewertung**

Räume und Flächen	Abstellraum, Dachboden, Bibliothek, Fahrradraum, Wasch/Trockenraum	Erschließung	Vollerschlossen
Keller	Vollunterkellert	Sonstiges	Gartennutzung
Sonderausstattung	Alarmanlage	Zustand	Gut
Möblierung	Vollmöbliert	Kücheneinrichtungen	Wohnküche, Speisekammer
Bauart	Ziegel-Massivbauweise		

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

---

Kaufpreis	375.900,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

---

**LAUFENDE KOSTEN**

---

Betriebskosten	440,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

---

**GESAMTKOSTEN**

---

Monatliche Kosten	440,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	375.900,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

---

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

---



## LAGE UND UMGEBUNG

Der Ferienort Waldhausen im Strudengau liegt in einem Talkessel am Südostrand des Mühlviertels. Die Landschaft ist vor allem durch zahlreiche bewaldete Bergkuppen und reizvolle, von Bachläufen durchflossene Täler geprägt! Der Ort verfügt über gute Versorgungsmöglichkeiten und weist mit seinen Badeseen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, viele Highlights auf!

Etwaige Wünsche decken selbstverständlich auch die nahen Kleinmetropolen Grein, Amstetten und Ybbs in jeder Hinsicht ab, die auch ob als Arbeitsstätten für Einheimische dienen! Von den bewaldeten Bergkuppen rund um Waldhausen, genießt man einen herrlichen Ausblick über das nahe Donautal bis zu den Alpenketten Niederösterreichs und des Salzkammergutes!

## INFRASTRUKTUR

### Gesundheit

- < 500m: Dr. Hermann Lettner
- < 500m: Nigsch Bruno, Tierarztpraxis

### Gaststätten

- < 500m: Gasthof Hader-Schlüsselwirt
- < 500m: Marktcafe Ridler
- Seewirt Grünberger

### Bildung

- < 500m: Öffentliche Bücherei Waldhausen
- < 500m: Volksschule
- < 500m: Hauptschule Waldhausen

### Einkauf

- < 500m: Lagerhausgenossenschaft Grein

### Sonstiges

- < 500m: Raiffeisen BANK

### Öffentliche Einrichtung

- < 1km: Waldhausen im Strudengau Schloßberg

### Kultur & Freizeit



Badesee Waldhausen

Beach-Volleyballplatz-Badesee







### GALERIE



















## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Orthofoto](#)

[Gemeinde Waldhausen](#)

[Tourismus in Waldhausen](#)

[Tourismus Waldhausen/Waldviertel](#)

[Donauregion Strudengau](#)

[Grein: Kultur, Gastro & mehr](#)

[YouTube-Channel](#)



[Facebooksite](#)

[Instagramchannel](#)

[LinkedInSite](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

